

Einwohnergemeinde Port

Revision Kernzone

Änderung Baureglement

Genehmigung

28. September 2008

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0719
Bearbeitung: mü/bx

Dokument: 0719_390_Änd_BR.doc

Zonenvorschriften

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Port wird wie folgt geändert
(Änderungen sind zur besseren Erkennbarkeit gelb hinterlegt):

Ordentliche Bauzonen

Artikel 43a (neu)

Kernzone

1. Die Kernzone ist für die Konzentration privater und öffentlicher Dienstleistungen und Geschäftsnutzungen sowie für das Wohnen bestimmt.

2. Zugelassen sind folgende Nutzungsarten:

- Dienstleistung
- Verkauf bis 500m² Verkaufsfläche
- Gastgewerbe
- stille bis mässig störende Gewerbe bis 500m² Bruttogeschossfläche
- Wohnen

3. Untersagt sind:

- Garagebetriebe, Tankstellen
- reine Lagerbetriebe oder Betriebe mit überwiegendem Lageranteil
- Nutzungen und Betriebe, welche einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 300 Fahrten verursachen.

4. In den Erdgeschossen (Strassenniveau) sind mindestens 70% der Bruttogeschossfläche für publikumsintensive private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung usw.) bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Hauptstrasse, Lohngasse, Aegertenstrasse) auszurichten. Der Anteil an publikumsintensiven Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten.

5. Hauptgebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen. Sie sind senkrecht oder parallel zur jeweiligen Strassenachse zu stellen.

6. Nördlich der Hauptstrasse sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 6,0m gemessen ab Trottoirrand/Grundstücksgrenze zu erstellen. Im Vorbereich sind Besucherparkplätze anzuordnen (senkrecht zur Hauptstrasse) und eine Baumreihe zu pflanzen (jeweils im Rahmen eines Bauvorhabens).

Zonen mit Planungspflicht

Artikel 47 (angepasst)

Zonen mit Planungspflicht

1. + 2. unverändert

3. Die Zonen

- ~~ZPP Kernzone~~
- ZPP Spittel
- ZPP Chilchächer
- ZPP Allmend/Romantica
- ZPP Allmend/Schleuse
- ZPP Lohn/Bellevue

sind Zonen mit Planungspflicht nach Art. 92ff BauG.

4. - 8. unverändert

Artikel 48 (aufgehoben)

ZPP Kernzone

~~Die Kernzone ist in erster Linie für die Konzentration öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt.~~

~~Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsbauten bestimmt. Es dürfen Bauten für wenig störendes, mit dem Wohnen zu vereinbarendes Gewerbe erstellt werden. Die Flächen zusammenhängender Gewerbe dürfen höchstens betragen:~~

- ~~Bruttogeschossflächen 200m²~~
- ~~Lagerflächen 400m²~~

~~Ausgenommen sind Ladengeschäfte und Büros. In den Erdgeschossen sind mindestens 70% der BGF für publikumsintensive öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung usw.) bestimmt.~~

~~Die Baukörper sind senkrecht oder parallel zur Hauptstrasse zu stellen.~~

~~Es sind höchstens drei Vollgeschosse zugelassen.~~

~~Die maximale Gebäudelänge für Obergeschosse beträgt in der Regel 40m. diese kann in begründeten Fällen überschritten werden. die Gebäudelänge für Erd- und Untergeschoss ist unbeschränkt.~~

~~Im Bereich der Parzellen 582, 583, 37 und 115 ist ein Dorfplatz anzuordnen.~~

~~Zwischen den senkrecht zur Hauptstrasse angeordneten Parkplätzen sind Bäume zu pflanzen: ein Hochstämmer nach jedem dritten Parkplatz.~~

Entlang der Lohngasse ist beidseitig eine Baumreihe anzuordnen.

Die Erschliessung erfolgt von der Hauptstrasse her. Für die Bauten nördlich der Hauptstrasse ist eine hintere Erschliessung zulässig.

Die Anordnung von Parkplätzen erfolgt in der Regel senkrecht zur Hauptstrasse. Diese Parkplätze sind ausnahmslos als Kundenparkplätze auszuweisen.

Für Einzelvorhaben gemäss Art. 93 Abs.1 Bst. a BauG betragen die baupolizeilichen Masse:

kGA — 5,00m

gGA — 12,00m^{*1}

GH — 11,50m

GZ — 3^{*2}

GL — 40,00m^{*3}

Empfindlichkeitsstufe III

^{*1} Bei Gebäuden, die der Gewerbe oder Ladennutzung dienen, gilt für die Erdgeschosse der kleine Grenzabstand, sofern ihre Höhe vom gewachsenen Boden bis oberkant fertiges Flachdach nicht mehr als 4,00m beträgt. Das entstehende Flachdach kann als Aufenthaltsbereich für die darüberliegenden Nutzungen dienen.

^{*2} Wird in der zu erlassenden Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen, das fertige Terrain um mehr als 0,50m überragt.

^{*3} Gilt nur für die Obergeschosse. Für die Erdgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,00m ist die Gebäudelänge unbeschränkt.

Artikel 48a (neu)

ZPP Spittel

Zweckbestimmung:

Neustrukturierung des Areal und Eingliederung einer verdichteten Überbauung am Eingang zum Ortskern.

Art der Nutzung:

Es gelten die Bestimmungen der Kernzone.

Mass der Nutzung:

- Gebäudehöhe: 11,5m
- Ausnützungsziffer: 0,8

Gestaltungsgrundsätze:

- Schaffung eines räumlich markanten und gut gestalteten Eingangs zum Ortskern (im Zusammenspiel mit bestehenden Bauten)
- Entlang der Lohngasse haben Bauten den Bezug zum Strassenraum herzustellen (Ausrichtung publikumsorientierter Nutzungen)
- Schaffung einer Fusswegverbindung Müllerstrasse-Lohngasse

Empfindlichkeitsstufe III

Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56a (neu)

Dorfplatz

Zweckbestimmung:

Dorfplatz, Begegnung

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Installationen, Anlagen und kleinere Hochbauten mit einer mittleren Gebäudehöhe bis zu 4,0m und einer Grundfläche bis zu 60m² sind zugelassen.

Artikel 56b (neu)

Kreuzung

(Lohngasse/Spärsstrasse)

Zweckbestimmung:

Verkehrsknoten (Sanierung Kreuzung und Zufahrt Schleuse)

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Sanierung des Kreuzungsbereichs auf Basis der übergeordneten Konzepte (verkehrliche flankierende Massnahmen zur A5/öV-Ausbau Nidau-Port). Sorgfältige Gestaltung der Ortseinfahrt.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 68 (ergänzt)

Tabelle der baupolizeilichen Masse

1. Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnutzungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (E, unter Vorbehalt der vorbelasteten Zonen):

Zone	kGA	gGA	GH* ¹	GZ	GL	AZ	E
W2	4,0m	8,0m	7,0m	2	25,0m	0,5	II* ²
W3	5,0m	12,0m	10,0m	3	40,0m	0,6	II* ²
K	5,0m	8,0m	11,5m	3* ⁸	40,0m	-	III
WG2	4,0m	8,0m* ³	7,0m	2	25,0m	0,6* ⁴	III
WG3	5,0m	12,0m* ³	10,0m	3	40,0m	0,8* ⁵	III
G	$\frac{1}{2}GH$ * ⁶	-	12,0m* ⁷	-	-	-	III

*¹ Bei Flachdachbauten gilt eine um 1,00 Meter reduzierte Gebäudehöhe. Diese Regelung gilt in der Gewerbezone nicht, wenn das Dach nicht begehbar ist und keine Brüstungen erstellt werden.

*² Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der W2 und W3 gelten gem. Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung als mit Lärm vorbelastet. Es gilt hier die Empfindlichkeitsstufe III.

*³ Für Gewerbebauten und gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 5,00m ist allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten. Die dadurch entstandene Dachfläche über dem Gewerbebau muss als Aufenthaltsbereich für die darüberliegenden Wohnungen benutzbar sein.
In der Gewerbezone Spärs gilt zwischen der Baulinie gem. Baulinienplan und dem Uferschutzperimeter eine maximale Gebäudehöhe von 5,00m.

*⁴ Für Wohnnutzung jedoch im Maximum 0,45.

*⁵ Für Wohnnutzung jedoch im Maximum 0,55.

*⁶ Mindestens aber 4,00m, gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.

*⁷ In Abweichung zu Art. 32 BauR wird die Gebäudehöhe vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen. Technisch notwendige Aufbauten wie Rauch- und Lüftungskamine, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,00m überschreiten.

*⁸ Hauptgebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

2. + 3. unverändert

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 4. Oktober bis 5. November 2007

Vorprüfung vom 26. Februar 2008

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. März 2008

Öffentliche Auflage vom 13. März bis 14. April 2008

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine


Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Port am 18. August 2008

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Port am 28. September 2008

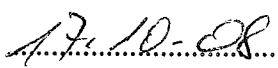
(Urnenabstimmung: 425 Ja zu 89 Nein)

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident 

Der Sekretär 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, 

Der Gemeindeschreiber 

- 5. NOV, 2008

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

